


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093738970
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE ARMANDO PEÑARANDA OCHOA
NIT / C.C CLIENTE	1093738970
DIRECCIÓN	DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO-32 CASA 6 DE LA URB BRISAS DEL CAMPO EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO- AP 101
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	BRISAS DEL CAMPO
DEPARTAMENTO	Girón
PROPOSITO	Santander
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
	63537208

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	13/06/2023
FECHA INFORME	14/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	Propietario
OCUPANTE	Apartamento
TIPO DE INMUEBLE	Vivienda
USO ACTUAL	

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OCHOA LEIVA LINDELIA
NUM.	284 EscrituraPH
ESCRITURA	#NOTARIA
CIUDAD	Girón
ESCRITURA	DEPTO
CEDELA	Sin Información
CATASTRAL	SIN INFORMACION
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO- AP 101
NOMBRE DEL CO	
NUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
COEFICIENTE DE	No Aplica
COPROPIEDAD	VRxM2
	28.36%

M. INMOB.	N°
AP101	300-468866

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 905 localizado en la DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO-32 CASA 6 DE LA URB BRISAS DEL CAMPO, EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO- AP 101 en el barrio BRISAS DEL CAMPO, del Municipio de Giron. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, y dos alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 83,308,803.64
VALOR ASEGURABLE \$ COP 83,308,804.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


ANA MARIA ESCOBAR GAFARO
Perito Actuante
C.C: 63537208
RAA: AVAL-63537208

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	2
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio está reglamentado según el Acuerdo 100 de 30 de noviembre de 2010. "Por el cual se adopta la revisión excepcional de norma PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN..." está contigua al área o zona de inundación, pero específicamente el predio objeto, no cae, en zona de inundación.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	41.41	AREA	M2	S/I
AREA PRIVADA	M2	41.41	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.41	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO-32 CASA 6 DE LA URB BRISAS DEL CAMPO EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO- AP 101 | BRISAS DEL CAMPO | Girón | Santander está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 284, fecha: 06/03/2023, Notaría: UNICA y ciudad: Girón.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	400-500
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO-32 CASA 6 DE LA URB BRISAS DEL CAMPO EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO- AP 101

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metalica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 101	41.41	M2	\$2,011,804.00	100.00%	\$83,308,803.64
TOTALES					100%	\$83,308,803.64

Valor en letras

Ochenta y tres millones trescientos ocho mil ochocientos tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$83,308,803.64

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO 905 localizado en la DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO-32 CASA 6 DE LA URB BRISAS DEL CAMPO, EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO- AP 101 en el barrio BRISAS DEL CAMPO, del Municipio de Giron. El inmueble se encuentra distribuido en sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social, y dos alcobas. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.**

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.

El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es peatonal.

Escritura: 284, Fecha escritura: 06/03/2023, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: Giron, Administración: No Aplica, Total unidades: 2, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 3, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0 NOTA: El edificio no tienen zonassociales.

No se observa ningún daño estructural al momento de la visita técnica, inmueble en buen estado de conservación. Sin aparentes fallas estructurales.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El Inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO SECTOR	1	\$88,000,000	0.98	\$86,240,000	0	\$0	0	\$0	\$1,796,666.67	322-7609692
2	MISMO SECTOR	2	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000	0	\$0	0	\$0	\$1,805,263.16	318-5742963
3	MISMO SECTOR	1	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,041,666.67	6017868754
4	MISMO SECTOR	1	\$105,000,000	0.98	\$102,900,000	0	\$0	0	\$0	\$2,020,420.18	316-8185031
Del inmueble		101				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	55.00	48.00	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,886,500.00
2	5	60.00	57.00	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$1,895,526.32
3	20	48.00	48.00	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,143,750.00
4	8	50.93	50.93	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,121,441.19
0 años										
									PROMEDIO	\$2,011,804.38
									DESV. STANDAR	\$139,823.28
									COEF. VARIACION	6.95%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,151,627.66	TOTAL	\$89,098,901.43
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,871,981.09	TOTAL	\$77,518,737.11
VALOR TOTAL	\$83,308,803.64			

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11117_archivopdflinks.html

1.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bellavista/giron/7535742>

2.-<https://www.cienCuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-marianela-giron-2510722>

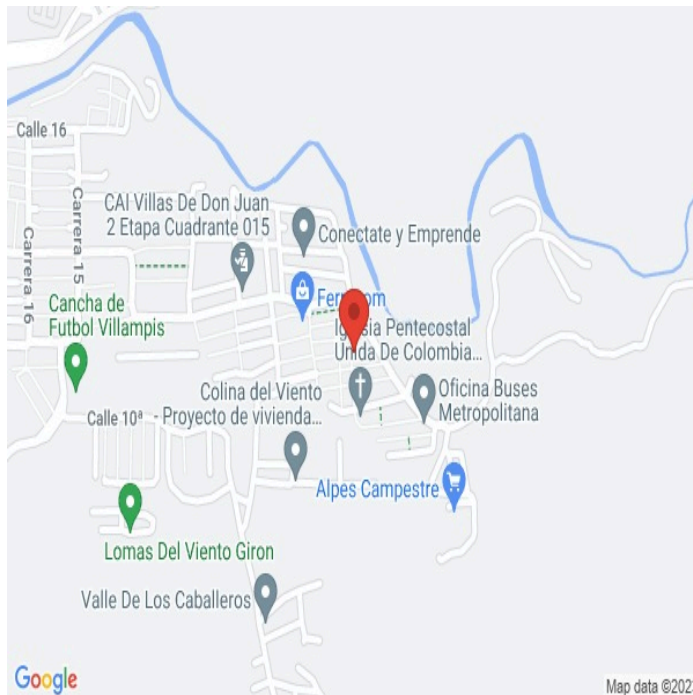
3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ef2-2bcc1ab84e7c-0060-6947b857-2b3f?page=1&pos=19&l_sec=206&l_ot=2&l_pvid=ea1a6942d;aa7f-4f32-929a-920225778ca8&req_somit=REVTS1RPUDTRU87U0VSUDe%3D

4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/brisa-del-campo/giron/10110087>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO-32 CASA 6 DE LA URB
BRISAS DEL CAMPO EDIFICIO OCHOA LEIVA-PRIMER PISO-
AP 101 | BRISAS DEL CAMPO | Girón | Santander



COORDENADAS (DD)

Latitud: 7.0578829

Longitud:-73.1564878

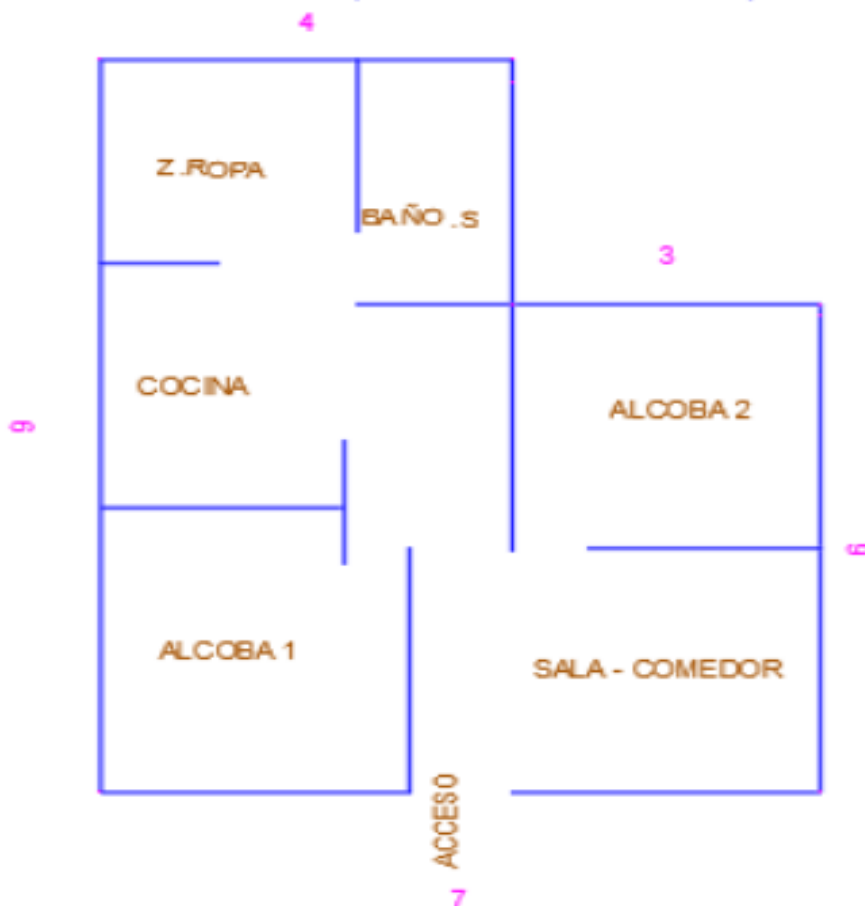
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 7° 3' 28.3788''

Longitud:73° 9' 23.3562''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

APARTAMENTO 101



REGISTRO FOTOGRÁFICO

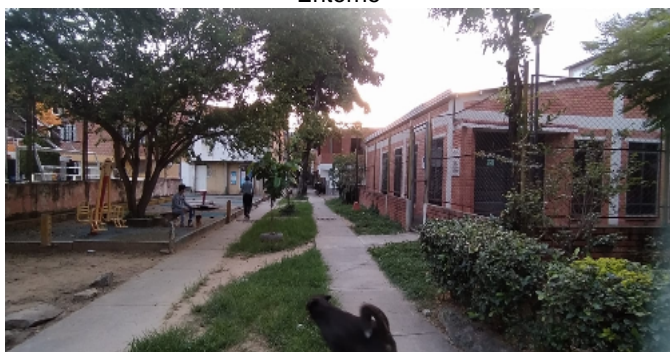
Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Contador de Gas



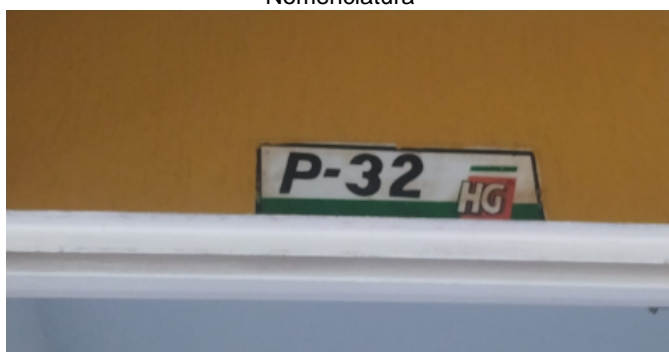
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



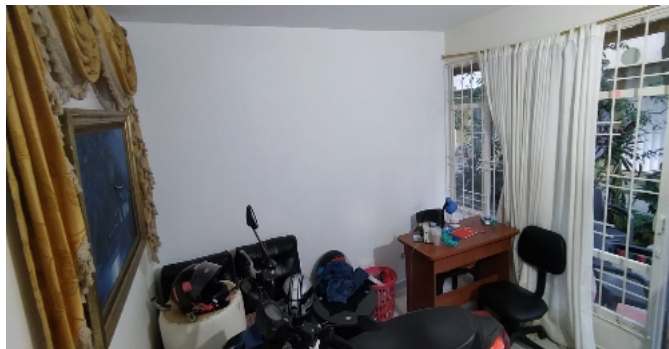
Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. --- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093738970



PIN de Validación: b3690a99



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO se encuentra **Inactivo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3690a99



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3690a99



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b3690a99



Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE
Teléfono: 3102657201
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(La) Señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO no ha cumplido con el requisito legal de sufragar la cuota de autoregulación con CORPORACIÓN AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b3690a99



PIN DE VALIDACIÓN

b3690a99

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los siete (07) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524966077174991

Nro Matrícula: 300-468866

Página 1 TURNO: 2023-300-1-101067

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:08:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 300 - BUCARAMANGA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: GIRON VEREDA: GIRON

FECHA APERTURA: 11-05-2023 RADICACIÓN: 2023-300-6-15597 CON: ESCRITURA DE: 06-03-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 101 CON coeficiente de propiedad 28.36% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 284, 2023/03/06, NOTARIA UNICA GIRON.
Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 41 CENTIMETROS:
CUADRADOS41

COEFICIENTE : 28.36%%

COMPLEMENTACION:

DE CONFORMIDAD, CON LA INFORMACION, CONTENIDA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889, SE CONSTRUYO, LA COMPLEMENTACION DE LOS PREDIOS, IDENTIFICADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-468866 Y N° 300-468867, A SABER: SEGUN, ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 22/4/1999 POR COMPRAVENTA DEL 100% - VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR (COMFENALCO). DE: HG CONSTRUCTORA S.A.. A: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. A: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 22/4/1999 POR PATRIMONIO FAMILIA. A: FAVOR SUYO. A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES. A: KAROL B. PRADA HERNANDEZ. A: LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 22/4/1999 POR AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. A: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. A: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 22/4/1999 POR HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA. DE: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. DE: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. A: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG CONSTRUCTORA S.A.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 80 DEL 12/1/2007 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 19/1/2007 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA - ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. DE: HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. HG CONSTRUCTORA S.A.. A: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. A: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 2093 DEL 25/4/2008 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 28/4/2008 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PATRIMONIO DE FAMILIA - ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999. A: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. A: PRADA HERNANDEZ KAROL B. O KAROL BRIGITT. A: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 717 DEL 06/5/2008 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 09/5/2008 POR CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR - ESCRITURA 1639 DEL 20/4/1999 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE BUCARAMANGA. A: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. A: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 717 DEL 06/5/2008 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 09/5/2008 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: JOBANNA HERNANDEZ MANTILLA. DE: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. A: ROSA PATIÑO CACERES - 50%. A: CLEMENTE SANCHEZ NIÑO - 50%. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, RESOLUCION 2496 DEL 14/7/2007 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS DE BOGOTA D.C.. REGISTRADA, EL 22/8/2008 POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - MODIFICACION LISTADO GENERAL DE CONTRIBUYENTES (RESOLUCION 003118 DE 04/6/1997). A: PRADA MEJIA JOSE RUBEN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA****CERTIFICADO DE TRADICION****MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230524966077174991****Nro Matrícula: 300-468866**

Pagina 2 TURNO: 2023-300-1-101067

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:08:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, OFICIO SAT-38723 DEL 29/9/2008 DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS DE BOGOTA D.C.. REGISTRADO, EL 03/10/2008 POR CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION - MODIFICACION LISTADO GENERAL DE CONTRIBUYENTES (RESOLUCION 003118 DE 04/6/1997) - RESOLUCION 2496 DEL 14/7/2007. DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS. A: JOSE RUBEN PRADA MEJIA. REGISTRADO, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 1734 DEL 12/9/2008 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 15/10/2008 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: ROSA PATIÑO CACERES. DE: CLEMENTE SANCHEZ NIÑO. A: INES VANEGAS GALAN. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 5938 DEL 22/11/2007 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 29/12/2009 POR APOORTE DE DERECHOS DE SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO. DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA C.D.M.B.. A: EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A. E.S.P. SIGLA EMPAS S.A.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 4893 DEL 23/9/2008 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 29/12/2009 POR ACLARACION. ESCRITURA 5938 DEL 22/11/2007 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA C.D.M.B.. A: EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A. E.S.P. SIGLA EMPAS S.A.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 6402 DEL 28/12/2009 DE LA NOTARIA QUINTA DE BUCARAMANGA. REGISTRADA, EL 29/12/2009 POR ACLARACION - ESCRITURA 5938 DE 22/11/2007, ENCUNTO A LA CLAUSULA SEGUNDA EL NUMERAL 14 LITERAL B. IGUALMENTE SE EXCLUYERON DEL APOORTE LOS PREDIOS CON MATRICULA 300-44529 Y 300-143507 Y LAS DEMAS MATRICULAS ABIERTAS EN ELLA Y LAS QUE SE DERIVEN DE CUALQUIER DE LAS MATRICULAS MENCIONADAS. A: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA C.D.M.B.. A: EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER S.A. E.S.P. SIGLA EMPAS S.A.. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 1676 DEL 27/11/2013 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 10/12/2013 POR COMPRAVENTA DEL 100%. DE: INES VANEGAS GALAN. A: LINDELIA OCHOA LEIVA. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN EL FOLIO DEL PREDIO, DETERMINADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. — SEGUN, ESCRITURA 284 DEL 06/3/2023 DE LA NOTARIA UNICA DE GIRON. REGISTRADA, EL 10/5/2023 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EDIFICIO OCHOA LEIVA - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEY 675 DEL 03 DE AGOSTO DE 2001, MODIFICADA, POR LA LEY 2079 DEL 14 DE ENERO DE 2021, ACTO REGISTRAL, EN EL QUE, SE DIO, ORIGEN, A LA VIDA JURIDICA, A DOS (2) NUEVOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N°300-468866 Y N° 300-468867, EFECTUADO, POR LINDELIA OCHOA LEIVA, EN EL PREDIO, IDENTIFICADO, CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N° 300-246889. REGISTRADA, EN ESTA OFICINA, EN LOS FOLIOS DE LOS PREDIOS, DETERMINADOS, CON LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS N° 300-246889, N° 300-468866 Y N° 300-468867. — .

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) DG 13 E PERIMETRAL DEL RIO FRIO - 32 CASA 6 DE LA URBANIZACION BRISAS DEL CAMPO - EDIFICIO OCHOA LEIVA - PROPIEDAD HORIZONTAL - PRIMER PISO - APTO 101

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524966077174991

Nro Matrícula: 300-468866

Pagina 3 TURNO: 2023-300-1-101067

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 04:08:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)
300 - 246889

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-05-2023 Radicación: 2023-300-6-15597

Doc: ESCRITURA 284 DEL 06-03-2023 NOTARIA UNICA DE GIRON

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675/2001

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: OCHOA LEIVA LINDELIA

CC# 37257152 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-300-1-101067

FECHA: 24-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY